



## Sitzungsvorlage

Fachbereich  
Stadtplanung

---

**Beratungsfolge:**

Gemeinderat

15.07.2021

(öffentlich)

---

**Betreff:**

**Neuordnung Mikrozentrum Korber Höhe**

**Anlagen:**

- 1 Luftbildmontage
  - 2 Ansicht Grüne Mitte
  - 3 Lagepläne
- 

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird von der aktuellen Planung Kenntnis genommen.
2. Eine informelle Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt soll durchgeführt werden.

**Begründung:****Anlass**

Im Norden der Waiblinger Kernstadt befindet sich mit der „Korber Höhe“ ein seit den 1970er-Jahren stetig gewachsenes Wohngebiet, welches aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen räumlich etwas von der Kernstadt abgesetzt ist und dadurch teilweise auch als eigenständiger „Stadtteil“ mit lokaler Versorgungsaufgabe eingeordnet ist.

Das bestehende Stadtteil- und Versorgungszentrum, das sog. „Mikrozentrum“, welches ebenfalls zum Großteil aus den 1970er-Jahren stammt, ist aus städtebaulicher und funktionaler Sicht „in die Jahre gekommen“ und soll einer sog. Requalifizierung unterzogen und an aktuelle Anforderungen einer qualifizierten, zeitgemäßen Nahversorgung und Wohnraumversorgung angepasst werden.

Die fachliche Auswertung der kürzlich im Rahmen des IBA`27-Netz – Projekts „Wohnen Korber Höhe“ stattgefundenen Bürgerbeteiligung bestätigt die Bedeutung dieses Planungsvorhabens. Die Bürgerinnen und Bürger der Korber Höhe bemängelten u.a. die bestehende Unterversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs in ihrem Stadtteil und wünschen eine Modernisierung der Nahversorgung. Des Weiteren wurde von der Bürgerschaft ein hoher Bedarf an Seniorenwohnungen geltend gemacht, welche vorzugsweise fußläufig und altersgerecht an das Nahversorgungszentrum angebunden sein sollten.

### **Städtebauliche Konzeption**

Unter Berücksichtigung der baulichen Strukturen im Umfeld des Mikro-zentrums (2 bis 8 - geschossige Bebauung) soll an der Stelle des eingeschossigen Lebensmittelmarktes mit den zugehörigen ebenerdigen Stellplätzen, ein terrassenartiges, bis zu fünfgeschossiges, multifunktionales Gebäude entstehen, welches sich der Höhenentwicklung der heterogenen Umgebungsbebauung anpasst (siehe Anlage 1).

Kernpunkt der Neuordnung der Nahversorgung, ist der Abriss des bestehenden Supermarktes. Dieser soll unter Einbeziehung der angrenzenden südlich gelegenen Parkplatzfläche durch einen Neubau ersetzt werden. Im Innenhof dieser multifunktionalen neuen Gebäudestruktur soll ein öffentlicher Raum der Begegnung und des Verweilens, eine sogenannte grüne Mitte, geschaffen werden.

Neben dem hier neu geplanten Vollsortimenter mit ca. 1.500 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss, sind in den darüber liegenden vier Obergeschossen ein Gesundheitszentrum und Seniorenappartments für ca. 60 bis 70 Senioren geplant. Unterkellert ist das Gebäude mit einer Tiefgarage, die über 100 Stellplätze bietet.

Ergänzend dazu soll die Belegung des leer stehenden ehemaligen „Adix“-Marktes durch einen Drogeriefachmarkt erfolgen, der auch Teilflächen der bestehenden Gastronomie beanspruchen wird. In der verbleibenden Gastro-Teilfläche soll ein neuer Imbiss eröffnen.

Erfreulicherweise findet bei dieser Neuordnung des Mikrozentrum auch das „Forum Nord“ neue Räumlichkeiten. (siehe Vorlage GR 12/2021)

Daneben sind am westlichen Eingang zur Marktstraße über der bestehenden Erdgeschosszone in drei neuen Obergeschossen neun neue Familienwohnungen geplant.

Das neu zu errichtende Gebäude wird mit einer nachhaltigen Klimafassade ausgestattet werden, bestehend aus einer gläsernen Fassade mit unterschiedlichen Begrünungselementen, Bepflanzungen und Photovoltaikanlagen (siehe Anlage 2).

Alle Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Nutzungen werden über die sogenannte Marktstraße erschlossen. Die Tiefgarage wird von der Salierstraße über die bestehende Parkplatzanlage erschlossen. Die Anlieferung des neuen Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher auch über den Schwalbenweg.

Die Konzeption zur Neuordnung des Mikrozentrums wird im Rahmen der Sitzung durch den Investor erläutert.

### **Weiteres Vorgehen**

Zur Verwirklichung des Vorhabens sind die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Voraussichtlich wird hierzu im Oktober 2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Danach soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit paralleler Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Aufgrund der Bedeutung des Mikrozentrums für die Korber Höhe wird hierzu das informelle Bürgerbeteiligungsformat der Stadt Waiblingen zur Anwendung kommen.

**Ansprechpartnerin: Margit Ott-Najafi, Tel: 07151/5001-3124**

### **Weitere beteiligte Fachbereiche:**

Fachbereich Bauen und Umwelt  
Fachbereich Städtische Infrastruktur  
Fachbereich Bürgerdienste - Abt. Ordnungswesen

---

Dezernent  
Dieter Schienmann

---

Fachbereichsleiter  
Patrik Henschel

---

Erstellerin  
Margit Ott-Najafi